

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar milyon Türk Lirası olarak Türk Lirasının 31.12.2003 tarihindeki alım gücü ile ifade edilmiştir)

Enflasyona Göre Düzeltilmiş (Seri XI
No:20)
Bağımsız Denetim'den
Geçmiş

AYRINTILI GELİR TABLOSU (Milyon TL)	31.12.2003
A. Brüt Satışlar	854.085
1. Yurtiçi Satışlar	559.396
2. Yurtdışı Satışlar	0
3. Diğer Satışlar	294.689
B. Satışlardan İndirimler (-)	(15.658)
1. Satıştan İadeler (-)	0
2. Satış İskontoları (-)	(15.658)
3. Diğer İndirimler (-)	0
C. Net Satışlar	838.427
D. Satışların Maliyeti (-)	(490.763)
BRÜT SATIŞ KARI (ZARARI)	347.664
E. Faaliyet Giderleri (-)	(1.188.674)
1. Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0
2. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	0
3. Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.188.674)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	(841.010)
F. Diğer Faaliyetlerden Gelirler ve Karlar	33.089.801
1. İştiraklerden Temettü Gelirleri	10.439
2. Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	0
3. Faiz ve Diğer Temettü Gelirleri	8.028.483
4. Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler ve Karlar	25.050.879
G. Diğer Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	(26.202.605)
H. Finansman Giderleri (-)	(2.997)
1. Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(2.997)
2. Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	0
FAALİYET KARI (ZARARI)	6.043.189
I. Olağanüstü Gelirler ve Karlar	24.510
1. Konusu Kalmayan Karşılıklar	19.474
2. Önceki Dönem Gelir ve Karları	0
3. Diğer Olağanüstü Gelirler ve Karlar	5.036
J. Olağanüstü Giderler ve Zararlar (-)	(6)
1. Çalışmayan Kısım Giderleri ve Zararları (-)	0
2. Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	0
3. Diğer Olağanüstü Giderler ve Zararlar (-)	(6)
K. Net Parasal Pozisyon Karı / (Zararı)	(14.294.813)
DÖNEM KARI (ZARARI)	(8.227.120)
L. Ödenecek Vergi ve Yasal Yükümlülükler (-)	0
NET DÖNEM KARI (ZARARI)	(8.227.120)

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Milyon TL olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 14

1. Cari dönemin tüm amortisman giderleri ile itfa ve tükenme payları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003

a) Amortisman giderleri	194.809
b) İtfa ve tükenme payları	17.071

	211.880
	=====

2. Dönemin reeskont ve karşılık giderleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003

Alacak Senetleri Reeskontu	--
Kıdem Tazminatı Karşılığı	19.131

	19.131
	=====

3. Dönemin tüm finansman giderleri:

	31.12.2003

a) Üretim maliyetine verilenler	--
b) Sabit varlıkların maliyetine verilenler	--
c) Doğrudan gider yazılanlar	2.997

	2.997
	=====

4. Dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmın tutarı (Toplam tutar içindeki payları % 20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir.):

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla dönemin finansman giderlerinden ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle ilgili kısmı bulunmamaktadır.

5. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışlar (Toplam tutar içindeki payları % 20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir.):

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerle yapılan satış ve alışları bulunmamaktadır.

6. Ortaklar, bağlı ortaklık ve iştiraklerden alınan ve bunlara ödenen faiz, kira ve benzerleri (Toplam tutar içindeki payları % 20'yi aşanlar ayrıca gösterilecektir.):

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in cari dönemde grup şirketlerine faturaladığı kira, hizmet ve diğer çeşitli giderlerin toplamı 248.817 TL olup, grup şirketleri tarafından Şirket'e faturalanan söz konusu giderlerin toplamı 147.953 TL'dir.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Milyon TL olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 15

Şirket'in ilişkili şirketlerden elde ettiği kira gelirlerinin 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2003
Alarko Carrier Sanayi ve Ticaret A.Ş.	156.878
Altek Alarko Elektrik Santralleri Tesis İşletme ve Ticaret A.Ş.	55.369
	212.247

- 7. Yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı:**
Şirket'in 2003 dönemi için yönetim kurulu başkan ve üyeleriyle genel müdür, genel koordinatör, genel müdür yardımcıları gibi üst yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 356.612 TL'dir.
- 8. Amortisman hesaplama yöntemleri ile bu yöntemlerde yapılan değişikliklerin dönemin amortisman giderlerinde meydana getirdiği artış veya azalış:**
31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla amortisman, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar için düzeltilmiş tutarları üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst usulü hesaplanmaktadır.
- 9. Stok maliyeti hesaplama sistemleri (safha ve sipariş maliyeti gibi) ve yöntemleri (ağırlıklı ortalama maliyet, ilk giren ilk çıkar, hareketli ortalama maliyet gibi):**
31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla stoklar elde etme maliyeti ile değerlendirilmektedir.
- 10. Varsa, tamamen veya kısmen fiili stok sayımı yapılamamasının gerekçeleri:**
31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla stoklar, verilen sipariş avansları ve satılmak üzere alınan emtia niteliğindeki bina ve arsalandan oluşmaktadır. Dönem sonu itibarıyla ilk madde ve malzeme stoğu bulunmamaktadır.
- 11. Yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının ayrı ayrı toplamalarının brüt satışların yüzde yirmisini aşması halinde bu madde ve hizmetlere ilişkin tutarları:**
31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla yurtiçi ve yurtdışı satışlar hesap kalemi içinde yer alan ürün, hurda, döküntü gibi maddelerin satışları ile hizmet satışlarının ayrı ayrı toplamaları brüt satışların yüzde yirmisini aşmamaktadır.
- 12. Şirket'in varsa satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonları hakkında bilgi:**
31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in satışlarıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonları yoktur.
- 13. Önceki döneme ilişkin gelir ve karlar ile önceki döneme ait gider ve zararların tutarlarını ve kaynaklarını gösteren açıklayıcı not:**

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ GELİR TABLOSU DİPNOTLARI

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Milyon TL olarak ifade edilmiştir.)

Sayfa No: 16

Şirket'in önceki döneme ait gelir ve karları ile gider ve zararları aşağıdaki gibidir:

Önceki Dönem Gelir ve Karları:

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in önceki döneme ilişkin gelir ve karları yoktur.

Önceki Dönem Gider ve Zararları:

31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Şirket'in önceki döneme ilişkin gider ve zararları yoktur.

14. Adi ve imtiyazlı hisse senetleri için ayrı ayrı gösterilmek koşuluyla, hisse başına kar ve kar payı oranları:

Şirket, SPK mevzuatı gereği, Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ'e göre hesaplanan dağıtılabilir kar ile Türk Ticaret Kanunu hükümleri ile Seri: XI, No: 1 sayılı Tebliğ'e göre hazırlanacak olan dağıtılabilir karın daha düşük olan tutarını kar dağıtımına tabi tutmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla Türk Ticaret Kanunu hükümleri ile Seri: XI, No: 1 sayılı Tebliğ'e göre hesaplanan net dönem karı 5.863.765 TL, Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ'e göre hesaplanan net dönem zararı ise 8.227.120 TL'dir.

Şirket'in Seri: XI, No: 20 sayılı Tebliğ uyarınca enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolarında gerçekleşen net dönem zararı nedeniyle 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla kar dağıtılamamaktadır.

Rapor tarihi itibarıyla Şirket Yönetim Kurulu'nca henüz kar dağıtımını ile ilgili karar verilmemiştir.

15. Her bir ana üretim grubu için ayrı ayrı olmak üzere işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretim miktarlarındaki değişimler:

Şirket'in 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet üretimi yoktur.

16. Her bir ana satış grubu için ayrı ayrı olmak üzere, işletmenin dönem içinde gerçekleştirdiği mal ve hizmet satış miktarlarındaki değişimler:

Ana Satış Grubu	31.12.2003
-----	-----
Villa ve Arsa Satışları	559.396
Kira Gelirleri	212.247
Vade Farkları	82.442

	854.085
	=====

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK - 31 ARALIK 2003 HESAP DÖNEMİNE AİT ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ MALİ TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla düzenlenmiş enflasyona göre düzeltilmiş bilançosunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait enflasyona göre düzeltilmiş gelir tablosunu incelemiş bulunuyoruz. Söz konusu mali tablolar, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2003 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir. İncelememiz, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından yayımlanan Türkiye'de genel kabul görmüş denetim ilke, esas ve standartlarına uygun olarak yapılmış ve dolayısıyla hesap ve işlemlerle ilgili olarak muhasebe kayıtlarının kontrolü ile gerekli gördüğümüz diğer denetim yöntem ve tekniklerini içermiştir.

Görüşümüze göre, söz konusu mali tablolar, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2003 tarihindeki gerçek mali durumunu ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait gerçek faaliyet sonucunu, SPK tarafından yayımlanan ve bir önceki hesap dönemi ile tutarlı bir şekilde uygulanan SPK'nın Seri: XI, No: 1 ve Seri: XI, No: 20 sayılı tebliğlerinde belirlenmiş muhasebe ilkelerine uygun olarak doğru bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkati çekmek isteriz;

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 31 Aralık 2003 tarihi itibarıyla mali tablolarını ilk defa Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Kasım 2001 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: XI, No: 20 sayılı "Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ"i esas alarak hazırladığından ilişikteki mali tablolar karşılaştırmalı olarak verilmemiştir.

İstanbul, 23 Mart 2004

Denge Serbest Muhasebe ve Müşavirlik Hizmetleri A.Ş.
Mazars Üyesi

Moris Moreno
Sorumlu Ortak Başdenetçi